

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen uitgebreide omgevingsvergunning Dommelseweg 7-9, behorende bij besluit van 30 april 2020

Het ontwerpbesluit 'Dommelseweg 7-9' heeft van 11 april tot en met 22 mei 2019 ter visie gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, het Valkenswaards Weekblad en op internet.

Gedurende de tervisielegging is er één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbesluit. De provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend.

Hieronder wordt de zienswijze besproken. Cursief is de zienswijze weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. EMA Vastgoed B.V., d.d. 21 mei 2019, ingekomen 22 mei 2019

- a. Reclamant geeft aan dat het bouwen van 4 appartementen en commerciële ruimte tegen/in de directe nabijheid van een perceel met enkelbestemming bedrijf, specifiek busremise en garagebedrijf, de eigendommen en bedrijfsvoering schaadt. Op deze locatie is reeds 100 jaar een garage- en busbedrijf gevestigd, waar op grote schaal alle voortkomende reparatie- en onderhoudswerkzaamheden alsmede schadeherstel- en spuitwerkzaamheden worden uitgevoerd voor zowel personen- als vrachtauto's en dat op sommige tijden 7 dagen per week 24 uur per dag. Het wijzigen van de bestemming horeca in wonen leidt tot een aantal onverenigbare uitgangspunten en is ook strijdig met het bestemmingsplan 'Mozaïek'. Men moet hierbij o.a. denken aan geluids- en geuroverlast en de minimale afstand spuitcabine tot woning van het bestaande in werking zijnde autobedrijf en de daarbij oplopende bedrijfsschade indien dit niet meer kan. Maar ook het beperkt worden in de bedrijfsvoering van het garage- en busbedrijf in omvang, aard van de werkzaamheden en werktijden.*

Door de ODZOB is onderzoek verricht in het kader van de milieuwetgeving op de nog in werking zijnde onderdelen van het bedrijf. Met name de schadeherstel- en spuitwerkzaamheden zijn uitbesteed aan derden. Indien zij deze werkzaamheden weer zelf gaan uitvoeren, dienen zij te voldoen aan de bestaande en huidige regelgeving. Dit houdt in dat er geen overlast, als gevolg van de werkzaamheden, aan de woonomgeving veroorzaakt mag worden. Overigens is de dichtstbijzijnde woning die overlast zou kunnen ondervinden gelegen aan de Luikerweg. De nieuw te bouwen appartementen aan de Dommelseweg 7-9 zijn op een grotere afstand gelegen. Gelet op het voorgaande vormt de nieuwbouw derhalve geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom' (2016). Hierin hebben de gronden de bestemming 'Horeca', waarbij op de begane grond horecabedrijven tot en met de categorie 5 zijn toegestaan. Op de verdieping(en) mag worden gewoond, met een maximum aantal van 1 wooneenheid. De beoogde appartementen en de functie dienstverlening zijn dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit wil echter niet zeggen dat er op deze locatie geen ontwikkeling kan plaatsvinden. Er heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden op basis waarvan het

college heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief, en daarmee af te wijken van het bestemmingsplan. De kwaliteitsverbetering is een belangrijk argument om de herontwikkeling mogelijk te maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

b. Er is sprake van verkeershinder, -overlast en -gevaar van de nieuwe inrit (ivm in- en uitrijden) onder de appartementen.

De locatie is aan beide zijkanten en aan de achterzijde omsloten door particulier terrein, waardoor geen ontsluiting naar de openbare weg via deze zijden mogelijk is. Daarom is een onderdoorgang en een uitrit die aansluit op de Dommelseweg onontkoombaar, aangezien het parkeren voor de woonfunctie op eigen terrein moet plaatsvinden. Wij zijn ons ervan bewust dat dit verkeerstechnisch gezien geen ideale oplossing is. Om te voorkomen dat zich ongewenste c.q. onveilige situaties voordoen direct voor het perceel, wordt dan ook een elektronisch waarschuwingssysteem aangebracht in de onderdoorgang. Op deze wijze kunnen automobilisten die vanaf het binnenterrein het openbaar gebied oprijden, voortijdig zien of er op het trottoir voetgangers aanwezig zijn en of de Dommelseweg vrij van verkeer is. De uiteindelijke keuze voor dit elektronisch systeem, wordt in overleg met de gemeente gemaakt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

c. Er worden 2 commerciële ruimtes toegevoegd aan het al overdadige aanbod binnen de gemeente, waar een substantieel deel leeg staat (incl. verplaatsingssubsidies).

De verplaatsingssubsidie waarnaar verwezen wordt, geldt alleen voor het verplaatsen van een bestaande detailhandelonderneming in Valkenswaard van buiten het compact kernwinkelgebied naar het kernwinkelgebied. Het probleem rondom leegstand heeft met name betrekking op hoge aantal leegstaande winkelpanden. In geval van transformatie van een pand dat is gelegen *buiten* het compacte kernwinkelgebied, zoals de onderhavige locatie, is toevoegen van het aantal winkelmeters dus niet toegestaan. Andere functies zijn wel denkbaar, zoals in dit geval wonen en dienstverlening.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

d. De ontwikkeling is een beperking voor een eventueel in de toekomst te realiseren HOV punt nabij locatie Dommelseweg 7-9. In het provinciaal mobiliteitsplan Brabant is deze locatie aangeduid als zoeklocatie van een HOV HUB. Door deze single ontwikkeling worden de mogelijkheden geblokkeerd.

In 2015 is door de provincie de 'Ontwikkelagenda spoor, HOV en knooppunten' opgesteld. In deze OV-visie is aangegeven dat Valkenswaard een OV knooppunt kan worden. Daar komen alle OV-lijnen van de buurgemeenten samen, waarna deze gebundeld als HOV-lijnen naar Eindhoven CS gaan. De exacte locatie van zo'n OV-HUB wordt daarbij niet bepaald én niet benoemd door de provincie. Dat is een aangelegenheid van de gemeente zelf. Ook de gemeente heeft een OV-visie vastgesteld (mei 2017). Daarin is een zoekgebied aangegeven voor een regionaal knooppunt, maar wordt geen specifieke locatie genoemd. Het EMA-terrein zou hier een potentiële locatie voor kunnen zijn, maar op dit moment is er nog geen definitieve keuze in gemaakt. De ontwikkeling van de Dommelseweg 7-9 vormt in ieder geval geen belemmering voor een eventuele HUB op het EMA-terrein, ook met deze ontwikkeling is een HUB nog prima in te passen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- e. *Reclamant geeft aan dat zij reeds meer dan 30 jaar in overleg met de gemeente zijn over bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van de locatie. De eisen die de gemeente in de gesprekken van de afgelopen periode stelt, is dat zij enkel meewerkt aan een integrale gebiedsontwikkeling voor de hele hoek Dommelseweg – Luikerweg. Het nu voorliggende plan Dommelseweg 7-9 ligt daar midden in. Door nu enkel medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Dommelseweg 7-9 wordt een complete gebiedsontwikkeling geblokkeerd en kwaliteitsverbetering onmogelijk gemaakt. Het besluit om enkel deze single ontwikkeling door te zetten is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast voert het bestuur geen consequent en congruent beleid door aan beide burens andere voorwaarden en eisen voor herontwikkeling te stellen.*

In de gesprekken die zijn gevoerd over de herontwikkeling van het EMA-terrein is aangegeven dat het uitgangspunt niet is om de gehele hoek te ontwikkelen. Dit omdat sprake is van versnipperd particulier bezit, met name op de hoek Luikerweg-Dommelseweg. Hier is een zevental percelen, waaronder het perceel Dommelseweg 7-9, in bezit van verschillende eigenaren. De kans dat al deze eigenaren zullen participeren in de herontwikkeling van het EMA-terrein is niet heel groot. Zoals hiervoor genoemd onder d. vormt de onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de herontwikkeling van het EMA-terrein, en is ook geen sprake van een blokkade voor verdere gebiedsontwikkeling. Het planvoornemen is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening, zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Ambtelijke aanpassingen

p.	onderdeel	wijziging
10	Paragraaf 3.4.2: "De vier appartementen in de vrije sector (huur/koop) zijn geschikt voor ..."	Vervangen door: "De vier appartementen in de vrije sector (huur) zijn geschikt voor ..."
27	Paragraaf 7.1: "Betrokkenen hadden geen ... beoogde nieuwbouw"	Vervangen door: "Middels een zienswijze hebben belanghebbenden een reactie gegeven op het planvoornemen. De zienswijzennota is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd."